

י"א בשבט התשס"ז
30 בינואר 2007
תכ 2006-21425

מסמך הנחיות להגשת תכנית כוללת לישוב כפרי עפ"י תמ"א 35

מטרת מסמך זה : קביעת הנחיות להגשת תכנית כוללת לישוב כפרי, כנדרש עפ"י סעיף 8.1 לתמ"א 35.

רקע

סעיף 8.1 בתמ"א 35 קובע כי תכנית הכוללת תוספת יח"ד לישוב כפרי, תחול לפחות על כל השטח המיועד לבינוי בישוב. מטרתו של סעיף זה הינה לוודא ראייה תכנונית - חברתית כוללת לישוב, תוך שיתוף כלל התושבים בהליך התכנון ובהפקדת התכנית הכוללת להתנגדויות.

מטרת מסמך הנחיות זה לסייע בקידומו של התכנון, להקל ולייעל את ההליך התכנוני, הכל בהתאם לנדרש עפ"י תמ"א 35 ותוך התאמת המסמכים המוגשים לקבוע בנוהל מבא"ת.

הנחיות להגשת תכנית:

1. תחום התכנית:

התכנית תחול לפחות על כל השטח המיועד לבינוי, בהתאם לסעיף 8.1 בתמ"א 35. הקו הכחול של התכנית יכלול בתוכו את כל השטח הבנוי של הישוב : כל שטח התכניות המאושרות (המסומנות בתשריט "מצב מאושר") והשטח המוצע לשינוי, בתכנית המוגשת.

2. תשריט התכנית:

על התכנית להציג 3 תשריטים : תשריט "מצב מאושר", תשריט "מצב מוצע" ותשריט קומפילציה (כתשריט מנחה) :

- א. תשריט "מצב מאושר" : יש לסמן את יעודי הקרקע וגבולות המגרשים עפ"י תכניות תקפות*, תוך ציון תחומן ומספרן (ראה תשריט 1).
*תכניות תקפות- תכניות עדכניות אשר מציגות את התכנון העדכני של הישוב. ככל שאין תכנית עדכנית לישוב, יהיה זה בסמכותו של מוסד התכנון לקבוע האם לסמן או לערוך תכנית כוללת עדכנית.
- ב. תשריט "מצב מוצע" : את יעודי הקרקע וגבולות המגרשים המוצעים בתכנית זו, יש לערוך בהתאם להנחיות נוהל המבא"ת.
יעודי קרקע בהם לא מבוצע שינוי יסומנו בתשריט מצב מוצע כ"יעוד קרקע עפ"י תכנית מאושרת אחרת" (יעוד 995 בנוהל מבא"ת), ויסומנו על גבי רקע ללא צביעה (ראה תשריט 2).
- ג. תשריט קומפילציה (נספח מנחה) : יציג את כל יעודי הקרקע המאושרים והמוצעים שבתחום הקו הכחול (ראה תשריט 3).

3. הוראות התכנית:

- א. יצוין כי בשטחים הכלולים בתחום תכניות תקפות ("יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת") יחולו הוראותיהן עד למועד אישורה של תכנית מפורטת אחרת.
- ב. **גושים וחלקות** : יש לפרט את כל הגושים והחלקות בתחום התכנית.
- ג. **בעלי קרקע** : יש לפרט את כל בעלי הקרקע שבתחום התכנית.
- ד. **נתונים כמותיים** : יש לפרט את הנתונים הכמותיים בכל התכנית : יעודי הקרקע המהווים תוספת בתכנית ו-"יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" (נתון המציג את סה"כ השטח עפ"י תכניות המאושרות).

מדינת ישראל
משרד הפנים
תכנון ארוך טווח

ה. מספר יח"ד : יש לפרט מס' יח"ד מאושר עפ"י תכניות תקפות ומספר יח"ד מוצע בתוספת המבוקשת.

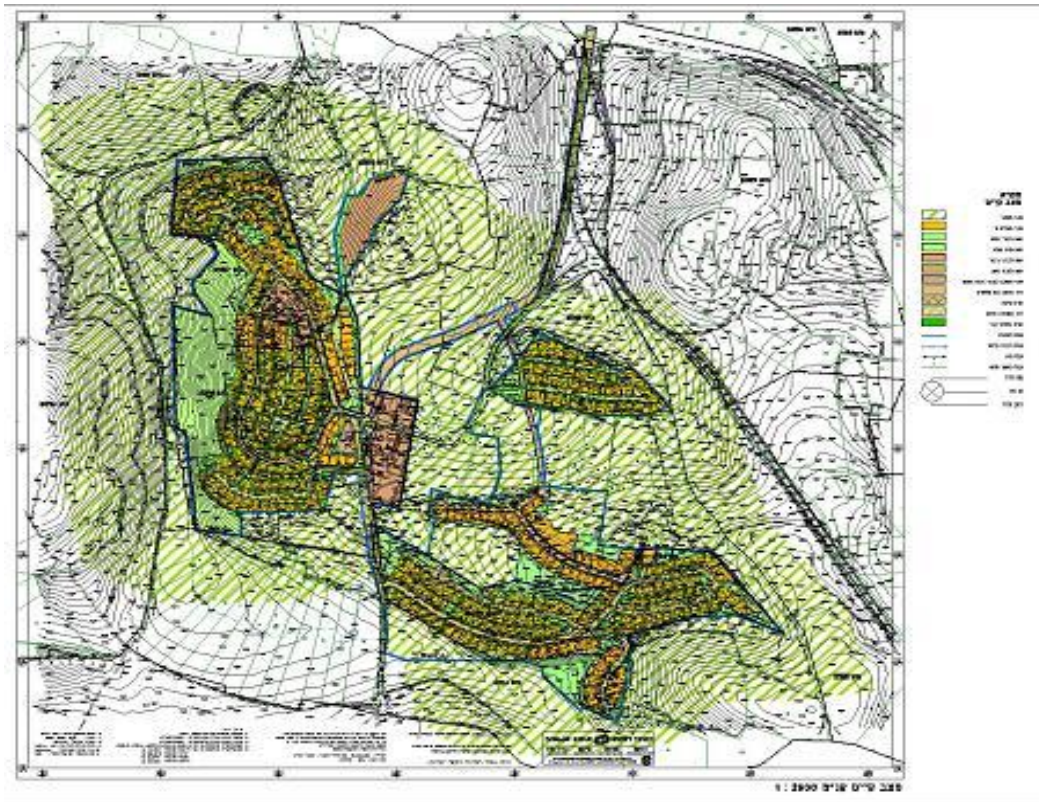
4. דברי הסבר לתכנית:

בדברי ההסבר לתכנית יפורטו, בין היתר, מס' יח"ד באופן הבא:

- **במושבים:** יש לציין מספר יח"ד מאושרות ומוצעות. מספר יח"ד מאושרות: יש לציין מספר נחלות עפ"י תכנית מאושרת ומספר יח"ד כנגזרת מנתון זה (יחידת הורים בהיקף של עד 55 מ"ר ואשר צמודה לבית בעל הנחלה אינה נכללת במניין יח"ד), מספר משקי עזר, מס' יח"ד בהרחבות קודמות ופיצולי מגרשים המהווים תוספת יח"ד.
- **בקיבוצים:** יש לציין מספר יח"ד קיימות ומוצעות. מספר יח"ד קיימות: אם צויין מספרן בתכנית תקפה- עפ"י התכנית התקפה. אם מספר יח"ד אינו מצויין בתכנית תקפה התכנית תכלול אחת משתי החלופות הבאות:
 - ❖ התכנית תקבע את התכנון העתידי של מגורים, מוסדות, שירותים, תיירות, שצ"פ וכדומה בתחום המחנה, כולל מספר יחידות בתחום הבנוי הקיים ובתחום ההרחבה.
 - ❖ התכנית תציין בהוראותיה את מספר היחידות הקיימות בפועל בתחום המגורים שבמחנה, ותסמן ביעוד הקרקע המתאים את השטחים בתוך תחום המחנה שאינם משמשים למגורים.

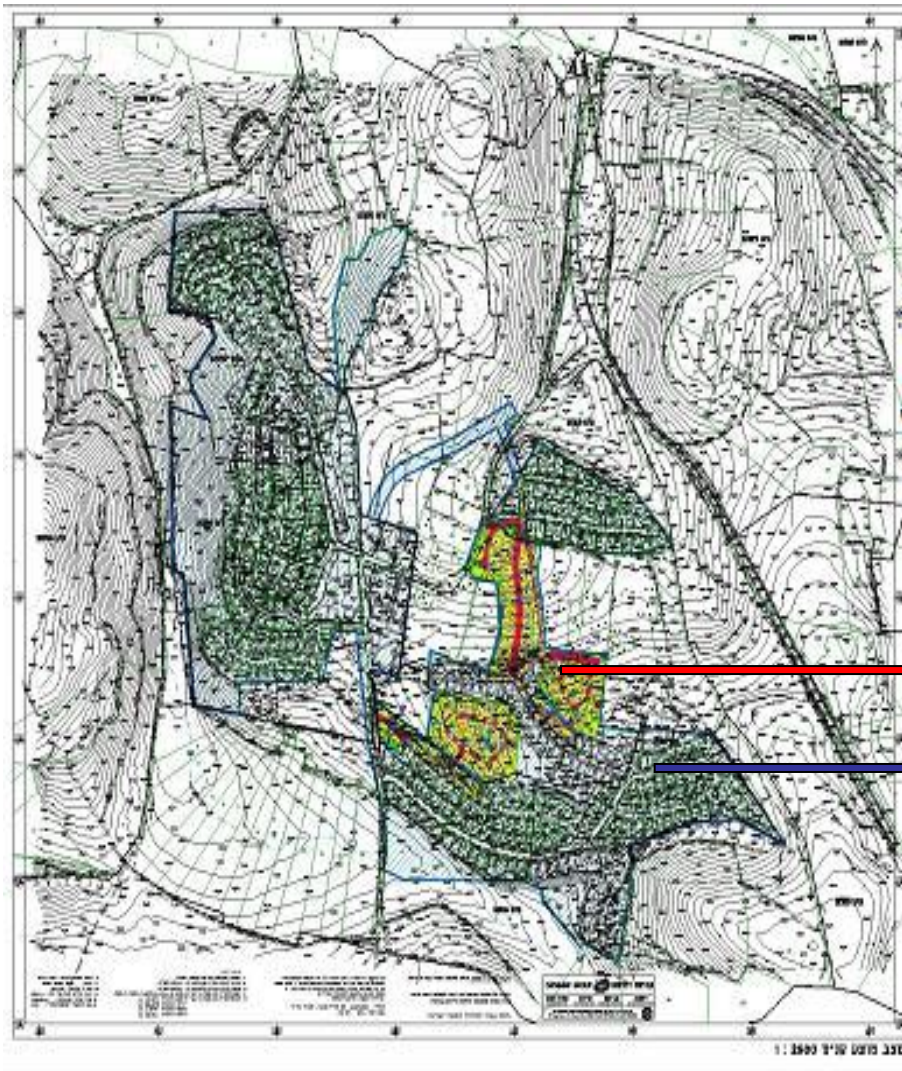
מצ"ב דוגמא לביטוי ההנחיות בתשריט התכנית*:

תשריט 1 – מצב מאושר



תשריט מצב מאושר: כולל סימון יעודי הקרקע עפ"י תכניות תקפות.

תשריט 2 – מצב מוצע



השינוי המוצע

יעוד 995

תשריט מצב מוצע: הקו הכחול של התכנית כולל את השטח המסומן כ"יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" (יעוד 995), שבתחומו חלות התכניות המאושרות במצב הקיים ואת השינוי המוצע.



תשריט קומפילציה מציג את המכלול הבנוי של הישוב לצורך בחינה תכנונית כוללת של מוסד התכנון.

* תודה לאדרי' ערן מבל אשר העביר את דוגמאות התשריטים